

Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma: quando è possibile mantenere le distanze preesistenti

L'art. 2-bis, comma 1-ter, del DPR 380/2001 consente di derogare alle distanze odierne anche senza incentivi volumetrici? Analisi sistematica della norma tra ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e limiti alla modifica della sagoma.

di [Andrea Di Leo](#) – 02.03.2026

Ho letto i vostri articoli ma non mi è chiaro se una demoricostruzione può essere realizzata con diversa sagoma anche senza incentivi volumetrici, derogando comunque alle distanze odierne; quindi, stesso sedime, stesso volume e stesse distanze passate legittime.

Le norme di riferimento nel DPR 380/2001: art. 3 e art. 2-bis

Per fornire un riscontro al quesito occorre individuare le due norme di riferimento presenti all'interno del DPR 380/2001, ossia gli artt. 3, co. 1, lett. d) – che definisce la fattispecie della ristrutturazione edilizia demoricostruttiva – e l'art. 2-bis, co. 1-ter, che regola le deroghe alle distanze in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

L'art. 3, co. 1, lett. d), TUEd (norma sulla quale, come noto, è in corso un annoso dibattito giurisprudenziale) individua i confini della demoricostruzione qualificabile come ristrutturazione edilizia (e, superati i quali, si parla di nuova costruzione). Tale norma, tuttavia, non incide in modo diretto sulla disciplina delle distanze in sede di demoricostruzione.

Tale disposizione, tuttavia, non riveste specifico interesse ai fini del quesito in esame.

La seconda previsione di interesse – anzi, centrale ai fini di rispondere al quesito – è l'art. 2-bis, co. 1-ter, TUEd.

Qui, in particolare, si dispone che “In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”.

Applicazione dell'art. 2-bis: ristrutturazione edilizia o nuova costruzione?

Il primo fondamentale rilievo – definitorio – è che, ai fini dell'applicazione dell'art. 2-bis, co. 1-ter, è irrilevante che l'intervento di demolizione e ricostruzione sia qualificabile come ristrutturazione edilizia ex art. 3, co. 1, lett. d) ovvero nuova costruzione di cui alla lett. e) della medesima norma: infatti, la disposizione è applicabile *“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici”*. Da questo punto di vista, dunque, la previsione è “neutra”.

Il primo periodo della disposizione individua, poi, i presupposti per poter mantenere le preesistenti distanze legittimamente esistenti. Si tratta del requisito – che giurisprudenza e prassi hanno ritenuto essere tassativo e non “facoltativo”, come pure la lettera della norma lascerebbe intendere, laddove si scrive “anche” – della impossibilità di *“modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini”*.

Il secondo periodo prevede che *“Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”*.

Incentivi volumetrici e mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti

Dal raffronto tra il I ed il II periodo del co. 1-ter discende la risposta al quesito (*“se una demoricostruzione può essere realizzata con diversa sagoma anche senza incentivi volumetrici, derogando comunque alle distanze odierne; quindi, stesso sedime, stesso volume e stesse distanze passate legittime”*).

Al riguardo deve innanzi tutto osservarsi come, ad avviso di chi scrive, l'incremento volumetrico, nella logica della norma in esame (che regola la deroga alle distanze in caso di intervento di demoricostruzione), costituisca solo una specifica fattispecie regolata ad hoc: infatti, la deroga – ossia la possibilità di mantenere in sede di ricostruzione una distanza inferiore a quella oggi “legittima”, ma entro quelle esistenti al tempo di, parimenti legittima, realizzazione del fabbricato – è riconosciuta anche in caso di demoricostruzione che non preveda il ricorso ad *“incentivi volumetrici”*.

Variazione di sagoma senza incentivi: è possibile mantenere le distanze in deroga?

Tuttavia, il quesito ha ad oggetto la possibilità di ricostruire un fabbricato – con distanze “in deroga” – variando esclusivamente la sagoma (mantenendo invariato sedime e volume): ci si domanda, dunque, se il fabbricato ricostruito con una variazione di sagoma, non connessa ad incrementi volumetrici, possa beneficiare della deroga ammessa dalla norma, ossia la possibilità di localizzazione entro i limiti delle precedenti distanze legittime (ancorché non in conformità alla disciplina sulle distanze vigente al momento della ricostruzione).

A tal proposito occorre rilevare come il II periodo del co. 1-ter riferisca la deroga in modo “puntuale” e specifico agli *“incrementi di volume”* (derivanti da incentivi: non, quindi, altri incrementi derivanti, ad esempio, da residui di cubatura espressi dal lotto), i quali *“possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”*.

Il senso dell'estensione della deroga anche alle volumetrie premiali, sempre *“nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”*, è quello – ai fini, appunto, della rigenerazione urbana – di consentire eventuali sopraelevazioni/ampliamenti fuori sagoma sempre entro la “proiezione virtuale” delle distanze delimitate dalla precedente sagoma di ingombro del fabbricato oggetto di demo-ricostruzione.

Tale precisazione è nodale: quanto agli incrementi di volume, questi possono beneficiare della deroga alla disciplina delle distanze (e dell'altezza massima dell'edificio preesistente) solo ove corrispondenti a incentivi volumetrici.

Demolizione e ricostruzione a parità di volume: è necessario rispettare la sagoma?

Occorre ora comprendere se tale regola specifica determini, per converso, la necessità, in caso di demoricostruzione a parità di volume, del necessario rispetto della sagoma preesistente.

In tal senso, è possibile sviluppare due diverse tesi.

In una prima logica, più “restrittiva”, si potrebbe valorizzare il fatto che le “eccedenze” dalla sagoma originaria possono beneficiare delle precedenti distanze legittime solo a determinate condizioni (inerenti la “natura” della maggiorazione volumetrica), il che implica, *a contrario*, che variazioni di sagoma non connesse a tale specifica fattispecie non possono usufruire del beneficio in parola.

Tale lettura restrittiva può, tuttavia, essere messa in discussione a partire da alcuni argomenti teleologici e logico-sistematici.

In primo luogo, occorre ricordare che il co. 1-ter ha un perimetro che ricomprende non solo le demoricostruzioni qualificabili come ristrutturazione edilizia, ma anche quelle qualificabili come nuova costruzione: tale dato può essere letto come un indice – implicito – dell'assenza di una regola (diretta o indiretta) di “fedeltà” alla sagoma.

D'altronde, gli interventi contemplati dal co. 1-ter non sono vincolati nemmeno al mantenimento della stessa volumetria preesistente (come prescriveva la disposizione ante L. 120/2020); ciò, ovviamente, con la precisazione per cui eventuali variazioni di sagoma/altezza massima potranno beneficiare della deroga solo per maggiorazioni volumetriche derivanti da incentivi.

Un secondo argomento attiene alla circostanza per cui risulterebbe contraddittorio ed illogico riconoscere il beneficio solo per le variazioni di sagoma derivanti da una premialità, ma non per una redistribuzione della volumetria originaria.

Il trattamento differenziato – che ha una ratio distinguendo tra volumetria “non derivante da incentivo” e volumetria rinveniente da incentivo – non avrebbe senso, atteso che la logica della norma è quella di agevolare il riuso del patrimonio edilizio esistente; riuso che – è dato empirico abbastanza banale – diviene fortemente limitato ove non si ammetta, a monte, la facoltà di modifica della sagoma (con i connessi benefici/deroghe).

Tale illogicità ben si comprende ragionando “in concreto”: accedendo alla tesi restrittiva, il risultato sarebbe quello per cui la demoricostruzione, per poter beneficiare della deroga di cui al co. 1-ter, dovrebbe essere necessariamente fedele quanto al parametro “architettonicamente” più importante, ossia la sagoma.

Inoltre, in una prospettiva sistematico-evolutiva, occorre anche considerare come, anteriormente alle modifiche apportate con la L. 120/2020, il co. 1-ter disponesse che *“In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo”*. Si può quindi osservare che, addirittura nel vigore della precedente disciplina – che imponeva il rispetto dei parametri del sedime, del volume e dell'altezza massima – nulla, invece, prescriveva in termini di sagoma.

Conclusioni: diversa sagoma senza incentivi e deroga alle distanze

In conclusione, sembra potersi sostenere che una demoricostruzione può essere realizzata con diversa sagoma anche senza incentivi volumetrici, derogando comunque alle distanze odierne (e ciò con la precisazione che eventuali incrementi volumetrici non derivanti da incentivi dovranno essere localizzati tenendo conto della disciplina sulle distanze oggi vigente).

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*